



# Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste : entre " association forcée " et action collective

Hélène Richard

## ► To cite this version:

Hélène Richard. Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste : entre " association forcée " et action collective. Fournel, Jean-Louis ; Guilhaumou, Jacques ; Potier, Jean-Pierre. Libertés et libéralismes : formation et circulation des concepts, ENS éd., pp.423-444, 2012. halshs-00713101

**HAL Id: halshs-00713101**

**<https://shs.hal.science/halshs-00713101>**

Submitted on 4 Oct 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste Entre « association forcée » et action collective

Hélène Richard

« Comment une idée telle que la propriété a-t-elle pu s'imposer avec cette force de l'évidence et s'incarner au quotidien dans notre réalité sociale, en particulier dans "le désir de posséder un chez-soi", unanimement considéré comme une attitude sociale normale, au sens statistique comme sociologique du terme? » Telle est la question posée par Hélène Michel en introduction de son ouvrage *La cause des propriétaires* (2006, p.7). À contre-pied de l'idéologie politique libérale qui verrait dans le désir de propriété un sentiment naturel, Hélène Michel s'attache à décrire, sur le temps long, les conditions politiques et économiques ayant constitué la propriété privée du logement comme désirable et les propriétaires comme un groupe social formant un ensemble cohérent et non plus un agrégat hétéroclite d'individus.

C'est en ayant à l'esprit ces travaux sur la formation des groupes sociaux que je souhaiterais interroger l'émergence de la catégorie de propriétaire en Russie, mais dans une perspective quelque peu différente. En effet, la propriété privée ne s'y est pas diffusée grâce à ce lent travail symbolique par lequel les sacrifices pour y accéder sont apparus comme justifiés. Elle s'imposa rapidement après la chute du régime communiste lorsque le nouveau gouvernement russe choisit de privatiser le parc de logements d'État au profit de leurs occupants légaux<sup>1</sup>. Chaque citoyen disposa d'un droit individuel,

1. Par la modification de la « Loi sur la privatisation du parc de logements de l'État et des municipalités » du 4 juillet 1991.

volontaire, unique et gratuit à la privatisation de son logement. Malgré les difficultés pratiques que posa la privatisation de logements partagés par plusieurs générations ou plusieurs familles (Chaigneau, 2008, p.383-403), le droit à la privatisation fut exercé progressivement par une grande majorité des citoyens russes. Un marché immobilier libre se développa alors : la structure de la propriété immobilière en Russie en fut profondément transformée. Ainsi, si 44% du parc de logements appartenaient déjà à des particuliers en 1995, ce taux s'élève à 81% en 2009<sup>2</sup>. Interroger ce mode d'accession inédit à la propriété privée du logement en Russie permet d'étudier une des déclinaisons du libéralisme dans lequel s'est engagé ce pays dans les années 1990, avec cet intérêt tout particulier qu'il éclaire la libéralisation du régime économique russe à travers un aspect des plus quotidiens de l'expérience sociale.

Si bien des observatoires permettent d'étudier les manières de s'approprier le statut de propriétaire, j'insisterai sur la manière dont il se pratique dans l'habitat collectif. En Russie, 80% des logements sont des appartements. La privatisation des appartements a donc placé les immeubles urbains dans une situation de copropriété de fait. Dès le début des années 1990, le droit russe n'a pas ignoré que la propriété privée de l'appartement devait être liée à celle de l'immeuble dans son entier. Ce dernier – à l'exception des immeubles coopératifs au statut particulier – était « noyé » dans la propriété collective, d'où se détachait une multitude de droits d'usages privatifs et collectifs. Dès 1995, le droit civil russe, en profonde refondation, réinséra l'immeuble urbain dans de nouvelles qualifications juridiques. La notion de « propriété commune » (*obšee imušestvo*) y fut introduite. Alors que la privatisation élargissait la gamme des actions individuelles possibles (aliénation, transmission du logement), les nouveaux propriétaires devenaient, en droit, liés à leurs voisins selon des liens différents de la simple cohabitation ou du partage des espaces communs. L'introduction de la notion de propriété commune annonçait une révolution dans la gestion des immeubles urbains, en impliquant le collectif des copropriétaires dans la responsabilité de la gestion des immeubles. C'est sur ce point que se situe l'ambiguïté fondamentale de la privatisation des logements russes. En effet, si la propriété privée est au cœur de la pensée libérale, la copropriété l'est beaucoup moins. On peut l'analyser comme une « association forcée » de propriétaires indépendants, n'ayant pas choisi de vivre ensemble. Elle constitue une exception au principe de libre association, en vertu d'un « intérêt bien entendu » (Tocqueville, 1981 [1835], p.153-156) qui, dans la pensée libérale, est l'utile concession que les individus font à la poursuite de leurs intérêts strictement privés au profit d'une action collective bénéficiant à chacun, contre le sacrifice modéré d'une partie de leur indépendance.

2. Rosstat (Information & Publishing Center «Statistics of Russia»), 2010.

Si la copropriété est une association forcée, sa viabilité repose sur l'émergence d'un groupe de copropriétaires susceptible de reconnaître un intérêt à agir ensemble, soit sur un consentement minimal à la copropriété. Le droit de la copropriété a pour fonction d'équiper le collectif d'une capacité à agir collectivement, même en l'absence de consensus. Or, ce processus n'a rien d'évident en Russie. Le droit de propriété ne fait pas de son titulaire un propriétaire, c'est-à-dire un individu se voyant accéder à un statut social spécifique et se reconnaissant des intérêts, si ce n'est similaires, du moins en partie convergents, avec ceux qui le partagent. De la catégorie juridique à la catégorie pratique, le chemin est long. J'étudierai donc les difficultés que rencontre en Russie la formation de l'institution copropriétaire et les détours qu'elle prend pour se former. L'analyse du droit ne suffit pas à résoudre la question. Il reste un corpus abstrait s'il n'est pas saisi dans des pratiques administratives ou habitantes. Alors que le droit civil se formulait dans le sens d'une plus grande cohérence interne de sa doctrine avec les principes libéraux, les manières d'administrer des immeubles ne changèrent qu'imperceptiblement. Les précisions au fonctionnement de la copropriété qu'apporte le nouveau Code du logement en 2005 sont moins importantes que les appropriations et subversions locales qui en sont faites. Il faut donc associer à l'analyse du cadre légal les autres facteurs agissant sur la physionomie des communautés de voisinage. Droit, cadres antérieurs de l'action collective des habitants, pratiques administratives sont autant d'éléments agissant sur la pratique du statut de copropriétaire.

Je m'appuierai sur une enquête réalisée dans des immeubles de différents quartiers de Moscou de 2008 à 2011, et principalement sur l'étude d'un collectif d'habitants de six immeubles<sup>3</sup> situés dans l'arrondissement de *Levoberežnyj* (limite nord-ouest de la ville de Moscou) qui s'est saisi de l'institution copropriétaire selon des modalités qu'on précisera. Les entretiens individuels avec cinq de ses membres ont été complétés par l'observation de réunions de travail et la consultation d'archives personnelles, ces trois dernières méthodes d'enquête permettant de recueillir, sans chercher à les

3. Ces immeubles ont été construits dans les années 1960 et sont aujourd'hui dans un état général très médiocre. Je dispose d'éléments très parcellaires sur leur sociologie. Certains habitants ont obtenu leur appartement par leur employeur avant 1991 : la société du métropolitain ou encore l'organisation du port fluvial. Ces derniers ont participé directement à la construction de l'immeuble. La proximité du métro *Rečnoj Volkzal* a attiré de nouveaux habitants par la filière du marché immobilier. Dans l'immeuble du port fluvial, les catégories modestes de la population sont bien représentées. En mars 2009, 45 appartements sur 80 étaient occupés par au moins un habitant bénéficiant d'aides sociales pour le paiement de ses charges. Près de la moitié des appartements n'avaient pas été privatisés, choix caractéristique des catégories les moins aisées de la population (en attente d'un relogement dans un appartement neuf sur lequel ils espèrent exercer leur droit à la privatisation).

susciter artificiellement, des représentations sur la propriété, l'immeuble, l'État et à repérer problèmes pratiques et dynamiques collectives qui suscitent leur expression.

Dans deux premiers points, j'expliquerai pourquoi le collectif de copropriétaires russes, détaché des autres catégories d'habitants, peine à émerger. D'abord, l'accession au statut de propriétaire ne constitue pas toujours une rupture par rapport à la situation de locataire en Union soviétique. Ensuite, les institutions mises en place par la municipalité de Moscou à la fin des années 1990, visant à encadrer l'implication des habitants dans la vie des immeubles, ont réactivé des solidarités de voisinage largement indifférentes au statut de propriétaire. J'étudierai ensuite les conséquences de l'adoption du Code du logement à partir de l'étude sur *Levobereženyj*. Du côté des habitants, on observe que l'usage de ces dispositions, notamment la formation d'une personne morale pour agir collectivement, n'est pas nécessairement le fruit d'une reconnaissance d'intérêts communs, spécifiquement copropriétaires. Les dispositions du Code sont un cadre d'action collective investi en réaction aux pratiques illégales des acteurs de la gestion immobilière ayant suivi son adoption. Ce n'est qu'une fois le Code adopté que les habitants «découvrent» la copropriété dans sa nature et ses contraintes proprement économiques. Les exclusions que l'institution opère dans la communauté de voisinage entrent alors en tension avec les modes d'engagement habitant antérieurs.

## Locataires, propriétaires. Les raisons de l'indifférenciation relative de deux statuts

L'immeuble s'entend à la fois comme communauté de voisinage et comme objet matériel à gérer et entretenir. Parce qu'y cohabitent des habitants aux statuts d'occupation différents, s'y jouent des polarisations sociales et des solidarités qui peuvent donner du relief au statut de propriétaire ou, au contraire, le rendre inopérant. Par ailleurs, objet inséré dans un territoire urbain administré, il n'est pas un lieu clos mais un espace exposé à de nombreux intervenants extérieurs. Gestionnaires et administration municipale sont autant de «tiers concrets» qui contribuent, par leurs interventions et leurs catégories d'appréhension des habitants, à déterminer les «modalités des structurations relationnelles» [au sein des communautés de voisinage] (Haumont, 2005). C'est particulièrement le cas en Russie où la gestion des immeubles en voie de privatisation est restée longtemps une prérogative des municipalités.

Il convient d'abord de nuancer la «révolution» qu'aurait constituée l'obtention d'un titre de propriété pour les locataires soviétiques. Ces derniers bénéficiaient d'un bail à durée déterminée et gratuit sur le logement obtenu

par l'intermédiaire de leur employeur ou de l'administration locale. Les loyers étaient dérisoires – en moyenne 2 % des revenus (Bonneville et Trouchenko, 2001, p. 70) – et le droit soviétique très protecteur vis-à-vis des locataires principaux et des personnes enregistrées dans le logement. Il était en outre possible de «transmettre» son logement d'une génération à une autre, un des descendants enregistrés dans le logement du domicile de l'aïeul devenant locataire principal. Enfin, des coopératives de construction et de logement se développèrent également dans les années 1960. Initiées par les employeurs, elles offraient la possibilité à un groupe de salariés de financer à crédit et à prix coûtant la construction d'un immeuble urbain. Ils accédaient ainsi à la propriété dite personnelle de leur appartement. Il est vrai que ce type de propriété n'autorisait pas l'aliénation de son bien et que la privatisation des logements le rendit possible. Pourtant, la participation à des transactions immobilières n'a concerné qu'une minorité de la population<sup>4</sup>. Par ailleurs, pour ceux ayant eu recours au marché immobilier après 1991, la rupture avec les pratiques soviétiques fut toute relative. La sous-location de chambres par les locataires principaux des appartements ou le troc d'appartements prospérait déjà dans les villes soviétiques à la faveur d'un marché immobilier officieux et d'usages judicieux du droit soviétique (Richard, 2008). Ainsi, l'accès à la propriété privée de son logement n'a fait qu'avaliser un sentiment «d'être chez soi» déjà très ancré. Si les titres de propriété facilitèrent la circulation des logements et de leurs occupants grâce aux mécanismes du marché immobilier, ils ne l'inventèrent pas.

En raison de la privatisation progressive des immeubles urbains, les lignes de fracture qui traversent les communautés de voisinage russes sont étrangères au clivage propriétaires/locataires. Dans le parc construit avant 1991<sup>5</sup>, les catégories de propriétaires et de locataires recouvrent les points d'arrivée de trajectoires fort différentes. Parmi les propriétaires, ceux ayant privatisé leur logement se distinguent de ceux l'ayant acquis sur le marché immobilier. Le premier groupe est en général plus pauvre que le second et installé de longue date dans l'immeuble. Leur cohabitation est parfois rugueuse. Katia, femme d'un «homme d'affaires», veut redonner du lustre aux parties communes d'un immeuble d'un arrondissement central de Moscou (*Mešanskij*) où elle a acheté en 2005 un appartement au prix fort. Elle rencontre la résistance de ceux qu'elle appelle les «nostalgiques de la période soviétique», réticents à

4. Une enquête nationale menée en 2007 par la Fondation pour l'opinion publique a montré que 57 % des personnes interrogées vivaient depuis plus de 16 ans dans le même logement. En outre, plus du quart vivaient dans le même logement depuis le début de leur vie (Vasil'eva, 2007, cité par Hendley, 2009, p. 6).
5. En 2009, 93 % des immeubles ont été construits avant 1995. À Moscou, ce chiffre s'élève à 87 % et représente 77 % de la surface globale des logements (Rosstat, 2010, p. 43).

engager de tels frais<sup>6</sup>. Larissa, géologue à la retraite, habite depuis 1987 dans un immeuble du prestigieux quartier de l'*Arbat*. Tout en critiquant l'individualisme des «gens qui travaillent dans le commerce», elle se montre choquée par les pratiques peu frugales de certains voisins, comme ces «gens riches de Tioumen [qui] ont acheté un appartement, ont fait des travaux somptueux. Et sont partis!» Dans cet autre immeuble de l'arrondissement de *Levobereženyj*, la présidente du *domkom* (comité d'immeuble) partage elle aussi ses voisins propriétaires en deux catégories. Dans le tableau où elle compile quantité de détails personnels sur les habitants, elle distingue les «sobstv.» – ceux qui ont acheté leur appartement – des «priv.» – appartements privatisés. «Sobstv.» est l'abréviation de *sobstvennik* qui veut dire «propriétaire» au sens juridique du terme (celui qui détient un titre de propriété). Le terme est peu usité dans la langue courante et, fait significatif, elle le réserve à ceux qui ont acheté leur appartement, bien qu'un propriétaire d'appartement privatisé soit lui aussi formellement un *sobstvennik*.

La catégorie des locataires recouvre également des situations résidentielles fort différentes. Les locataires du parc municipal (non privatisé) se sentent pleinement chez eux. Comme on l'a dit, ils paient à la municipalité un loyer dérisoire<sup>7</sup>. À l'inverse, ceux qui louent leur logement à un particulier sont redevables d'un loyer au prix du marché. Ils le versent au *hozâin* (propriétaire au sens de «maître chez soi»), le titulaire officiel de l'appartement qui peut être indifféremment propriétaire ou locataire principal de l'appartement.

Le clivage propriétaire/locataire peine donc à caractériser la physionomie des communautés de voisinage russes. Cette indifférenciation est renforcée par le fait qu'ils contribuent à l'entretien de l'immeuble sur un pied d'égalité. À Moscou, les relevés de charges que propriétaires ou locataires reçoivent chaque mois dans leur boîte aux lettres sont identiques. Pour le comprendre, il faut remonter à la municipalisation du parc de logement en 1992. À cette date, la propriété de la plupart des immeubles des entreprises d'État et des ministères fut transférée aux municipalités, chargées ensuite d'organiser la privatisation des appartements. Le parc géré par les services techniques de quartier – les *ŽEK* –, autrefois rattachés aux comités exécutifs locaux, s'accrut considérablement sans que les municipalités ne disposent des moyens suffisants pour faire face à leurs nouvelles obligations. La qualité du bâti et des infrastructures s'effondra. On rebaptisa les *ŽEK* par un nouvel acronyme, les *DEZ* (*direkciâ edinogo zakazčika* – direction de donneur d'ordre unique),

6. Entretien du 20 avril 2010.

7. À Moscou, le loyer maximal est de 2,06 roubles (5 centimes d'euros environ) par mètre carré. En Russie, en moyenne, le tarif du loyer public a été multiplié par 10 entre 2000 et 2009. Il s'élève à 13,14 roubles par mètre carré (une douzaine d'euros pour un appartement de 40 mètres carrés) en 2009 contre 1,30 en 2000.

régies municipales ayant désormais recours à des sous-traitants privés pour l'exploitation des immeubles. Dans cette configuration, les habitants devenaient usagers d'un service public soumis à des tarifs de charges municipaux, identiques pour les locataires et les propriétaires. Théoriquement, on aurait pu distinguer les charges locatives relatives à l'entretien courant des parties communes et les charges dues par les copropriétaires relatives à leur rénovation ou amélioration. Cependant, de telles dispositions ne furent pas prises.

Propriétaires comme locataires subirent la forte progression des tarifs au tournant des années 2000. En 2000, les habitants finançaient 53% du coût réel des charges; en 2006, ils y participaient à hauteur de 87 %. Le poids des dépenses consacrées au logement et aux consommations d'eau, chauffage, gaz et électricité<sup>8</sup> dans les budgets des ménages a considérablement augmenté. En 1995, elles ne représentaient en moyenne que 4,3% de leurs dépenses de consommation; entre 2000 et 2009, leur poids passa de 4,6% à 8,7% (*Rosstat*, 2010, p. 231).

Cette progression toucha en particulier le budget des ménages les plus pauvres, propriétaires-occupants comme locataires. En 2010, 1,87 million d'affaires<sup>9</sup> concernant le non-paiement de loyers et de charges étaient en voie de jugement dans les tribunaux de première instance de juridiction générale. Ce type d'affaire a explosé au milieu des années 2000 (+51% en 2004, +24,2% en 2005) et représente aujourd'hui 14% de tous les jugements rendus en contentieux.

La privatisation des logements n'a donc pas nécessairement sécurisé le lien tissé avec le logement. À mesure qu'on distribuait des titres de propriété privée, la gestion des immeubles se dégradait. L'augmentation des charges n'a que partiellement restauré la qualité de l'entretien des immeubles. Chassés par la saleté des cages d'escalier, les habitants se sont donc retranchés dans leurs espaces privatifs. Dans bien des cas, la fuite des espaces communs, ces *no man's lands* qu'on traverse en apnée pour se réfugier derrière la porte de son appartement, a défait les communautés de voisinage. Les verrous sophistiqués et portes capitonnées se sont multipliés. Malgré ces remparts

8. Notons que, parmi ces postes, ne figurent pas les loyers versés par les locataires à des propriétaires privés car les baux sont la plupart du temps informels et les revenus locatifs rarement déclarés par les propriétaires. Les indicateurs mentionnés comprennent uniquement des dépenses liées au logement et celles liées à la consommation d'eau et d'énergie. Selon les statistiques officielles, les premières recouvrent le loyer versé par les locataires du parc municipal (*plata za žil'e*), les dépenses d'entretien et de rénovation du logement engagées par les propriétaires, la rémunération des services d'exploitation des immeubles.
9. Ces statistiques sont disponibles sur le site du Département judiciaire auprès de la Cour suprême de la Fédération de Russie qui coordonne la gestion administrative et financière des tribunaux de première instance de juridiction générale et des tribunaux de paix. Voir : [<http://www.cdep.ru/index.php?id=5>], consulté le 21 décembre 2011.



contre l'extérieur, le monde qui se fissure autour d'un espace privatif de plus en plus bunkerisé fait souvent irruption dans l'intimité. Les ruptures de canalisation sont fréquentes, les appartements régulièrement inondés. Les fissures des murs s'élargissent lorsqu'un voisin se lance dans l'*evroremont* de son appartement (la rénovation à l'européenne) grâce au contournement sans peine – quoique monnayé – des règles élémentaires de la construction.

## La copropriété repoussée ou la redécouverte des institutions soviétiques

Face à des parties communes en déshérence, l'implication plus étroite de la population à l'entretien de l'immeuble apparut comme une solution. Elle n'était pas nouvelle. Les réformes politiques durant le dégel krouchtchévien avaient relancé la « participation des masses » à la construction du socialisme, pour faire face à un État aussi tentaculaire qu'inefficace. On donna à diverses organisations de citoyens un rôle supplétif à l'administration tout en les instituant comme relais des doléances de leurs concitoyens (Friedgut, 1979, p. 243). Beaucoup se maintinrent jusqu'à la fin de la période soviétique, même si l'enthousiasme qui présida à leur création retomba à partir de Brejnev. Les brigades volontaires d'ilotage (*družiny*) prévenaient les comportements déviants dans les quartiers. Les comités d'immeuble (*domovye komitety*) appelaient les habitants à participer aux *subotniki*, ces samedis banalisés pour l'embellissement des parties communes ou le fleurissement des parterres. Les équipes volontaires de maintenance (*remontnye družiny*) assistaient les ŽEK dans leur tâche en effectuant de menues réparations dans les appartements ou les immeubles. Beaucoup d'enquêtés disent avoir participé aux *subotniki* « parce [qu'ils y étaient obligés] », d'autres disent leur sens et leur goût du « travail pour la société » (*obšestvennâ rabota*). S'y mêlaient, en des proportions diverses, conformisme, carriérisme et enthousiasme. En tout cas, les organes du parti implantés au niveau local supervisaient ces « structures de participation de base à autonomie contrôlée » (Le Huérou, 1998). Tout en comblant à moindre coût les défaillances du système administratif, elles servaient de pont entre citoyens et autorités, en favorisant et canalisant l'expression des critiques.

À la chute du régime communiste, on a donc l'habitude de concevoir les organisations d'habitants comme une interface entre le pouvoir et la « société » (*obšestvennost'*). Or, la naissance d'un droit de la copropriété remet en question, sur le plan du droit, cette extériorité réciproque. Alors que le droit civil russe se refonde sur de nouveaux principes libéraux, la première partie du Code civil entrée en vigueur en 1995 présenta la notion de propriété indivise (*obšee imušestvo*), s'appliquant en particulier aux immeubles à appartements

multiples. Elle n'attendait que son pendant : un collectif de copropriétaires doté d'organes et de procédures de décision. Au titre de copropriétaires (des appartements non privatisés), les municipalités auraient théoriquement pu jouer un nouveau rôle au sein même des copropriétés, brouillant le rapport d'extériorité entre institutions étatiques et organisations de citoyens.

Ce double impératif – activer l'implication habitante (des locataires comme des propriétaires) et faire advenir la copropriété – explique le caractère « à mi-chemin » de la politique de la ville de Moscou. Jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau Code du logement de 2005, les bases juridiques de l'institution copropriétaire étaient trop incomplètes pour transformer en profondeur la manière de gérer les immeubles. Il n'existe qu'une alternative à la gestion municipale : la formation d'une « société de propriétaires » (TSŽ, *tovarišestvo sobstvennikov žil'â*, au singulier) dont les statuts furent précisés en 1996. À l'inverse de l'« association forcée » qui caractérise le syndicat des copropriétaires français, un TSŽ est une personne morale formée, à la suite d'un vote majoritaire en assemblée générale, par les copropriétaires. La gestion de la propriété commune de l'immeuble est alors confiée à la direction du TSŽ, élue parmi et par les copropriétaires. Des mesures d'incitation financière et des stages en direction des habitants sont mis en place pour encourager leur formation. Pourtant, leur efficacité est limitée. Jusqu'en 2005, ces initiatives furent très rares, concentrées dans le parc neuf (à l'initiative du constructeur) ou dans les anciennes coopératives de construction et de logements<sup>10</sup>. Les arrêtés du gouvernement de Moscou mentionnent régulièrement la lenteur de ces mesures et même explicitement la réticence des échelons inférieurs de l'administration à les appliquer jusqu'au bout. La plupart des TSŽ se contentent d'être de simples associations sans pouvoir sur la gestion d'un objet de droit qui reste flou. Seules 30 % d'entre elles le gèrent effectivement.

Les anciennes institutions soviétiques remises au goût du jour pour pallier les défaillances de la gestion publique eurent plus de succès. De nouveaux statuts furent rédigés pour les « chefs d'immeuble » (*staršie po domu*) (1997) puis les comités d'immeuble (*domovye komitety*) (2004). Rassemblant propriétaires ou locataires engagés pour la « cause » de l'immeuble sur la base du volontariat, leur action vise à rafistoler des parties communes en déshérence, organiser les tours de nettoyage des paliers et de l'ascenseur négligé par les régies de quartier, appeler les habitants à participer à un *subbotnik*

10. En 2000, on comptait 466 « sociétés de propriétaires » parmi lesquelles seules 172 géraient effectivement l'immeuble. La moitié d'entre elles se trouve dans le district central ou le district Sud-Ouest, les deux districts les plus riches de la ville. D'après les données publiées dans l'arrêté du gouvernement de Moscou n°690 : « Du programme de formation des condominiums et de la réalisation des conditions pour la formation et l'activité des sociétés de propriétaires de logement ».

pour fleurir les parterres. Ces engagements prennent des tonalités d'autant plus affectives et ostentatoires que les individus qui les portent tirent, dans l'adversité, un réel motif de fierté à donner un aspect agréable aux parties communes. Certains habitants tentent d'enrôler les autres voisins à la cause de l'immeuble, injonction pas toujours bien reçue par les voisins sollicités. On tente de contourner les difficultés financières en ayant recours à des méthodes de pression plus ou moins efficaces. Dans cet immeuble du district Est à la population très modeste<sup>11</sup>, Irina, à la tête du comité d'immeuble, tient le gestionnaire de l'épicerie voisine pour responsable de la présence de «jeunes» et d'alcooliques dans les cages d'escalier. Elle obtient de lui le financement d'une nouvelle porte d'entrée et d'un digicode en lui rappelant, dit-elle, la norme municipale qui interdit la vente d'alcool à proximité des établissements d'enseignement. Dans le parc neuf, on observe également ces initiatives habitantes faisant appel aux donations volontaires des habitants. Ainsi, le constructeur de la tour de dix-huit étages dans laquelle Tatiana achète son appartement en 2004 a livré des parties communes sans atours. Les couloirs et les cages d'escalier ne sont ni peints, ni carrelés. Forte de son expérience antérieure de chef d'immeuble, Tatiana organise une collecte volontaire pour financer ces travaux de finition en prenant soin d'afficher dans le hall d'entrée le nom des donateurs et le montant de leur contribution. Donner à voir l'investissement de chacun dans l'immeuble active les ressorts les plus classiques du contrôle social par l'effet du regard de l'autre porté sur soi.

L'engagement pour la cause de l'immeuble s'apparente parfois à une reconquête en ordre des parties communes qui portent les marques personnelles de ses initiateurs. Ainsi, dans un immeuble du centre de Moscou, les pots de géraniums qui trônent au-dessus des boîtes aux lettres portent la mention «offert par le comité d'immeuble»<sup>12</sup>. Irina, précédemment évoquée, n'hésite pas à tapisser les murs de la cage d'escalier d'une série de photographies de grand format récupérées sur le lieu de travail de son mari. L'initiative ne suscite pas, semble-t-il, l'unanimité chez ses voisins, au vu des régulières dégradations dont fait l'objet son «exposition»<sup>13</sup>. La légitimité de ces initiatives repose ainsi sur des bases fragiles. Théoriquement élues, ces figures tutélaires sont parfois nommées par l'administration en mal d'interlocuteurs. Nombreux

11. District Est de Moscou, arrondissement de *Bogorodskoe*, immeuble d'avant-guerre modifié en 1954, 57 appartements : 11 appartements municipaux (25 % de la surface habitable totale), 29 appartements privatisés (53 %), 14 appartements achetés (6 %) ou appartenant à des individus ayant une seconde propriété immobilière (16 %). Source : document édité par le DEZ, archives personnelles d'Irina.
12. Observation du 23 janvier 2009. Immeuble situé dans l'arrondissement *Baumanskij*, 21 appartements, construction datant la période prérévolutionnaire.
13. Observation du 25 mars 2008.

sont les voisins à soupçonner des collusions et des intérêts cachés à une telle collaboration. Des rumeurs courent sur les réductions de charges dont bénéficient ces personnes bien qu'en réalité, elles soient tout à fait modestes<sup>14</sup>.

Ainsi, pour Aurore Chaigneau,

faute de cadre juridique adéquat promu par les pouvoirs publics, cet engagement [en faveur de la conservation des parties communes] se traduit également dans des actions aussi variées qu'aléatoires pour discuter de l'avenir de l'immeuble face à sa dégradation ou à l'aménagement de son environnement et pour gérer les parties communes. [...] L'indivision de fait de certaines parties de l'immeuble nécessite pour être dépassée un format d'action commune et concertée de plus grande échelle, de même qu'une publicisation plus forte. (Chaigneau, à paraître)

La crise de la gestion des immeubles s'explique autant par le désengagement financier de l'État que par des dispositifs de coordination entre habitants défaillants. Pourtant, les chefs d'immeuble ou comités d'immeuble ne sont pas uniquement un palliatif à l'institutionnalisation stratégiquement repoussée de la copropriété. Ils sont aussi la marque d'une manière d'administrer la ville, de formaliser les rapports entre administrés et administration. Si l'on se penche sur les statuts type (*tipovye položenîâ*) édités par le gouvernement de Moscou<sup>15</sup>, leurs fonctions sont bien plus larges que le seul entretien de l'immeuble. Tel un inventaire à la Prévert, la disposition énumère des fonctions de surveillance et maintien de l'ordre en étroite collaboration avec les autorités locales. Le comité d'immeuble «informe l'administration municipale au sujet des appartements dans lesquels personne ne vit depuis longtemps», «offre son aide aux services d'État et municipaux dans le comptage des chiens, chats, animaux domestiques et autres animaux sauvages hébergés par la population» (3.1.9); «prend part à la résolution des situations conflictuelles entre les habitants des appartements occupés par plusieurs familles», «maintient des contacts permanents avec l'inspecteur de police du district, les services de circulation et sécurité routière, les commissions relatives aux mineurs» (3.1.12). En cas de nécessité, «il informe les organes de police des infractions à l'ordre public et au régime des passeports. En relation avec les services de police, il organise les habitants pour la prévention des actes de vandalisme et de délinquance» (3.1.12). Certes, ces statuts ne disent rien

14. Depuis 1999, les «chefs d'immeuble» sont exonérés de charges pour leur loyer, l'entretien de l'immeuble et l'enlèvement des poubelles. En fonction des caractéristiques des immeubles, ces exonérations représentent entre 5 et 10 euros par mois selon les tarifs de charges municipaux de 2009. Lorsque le «chef d'immeuble» est un employé des services d'exploitation, il reçoit un complément de salaire équivalent à 5% de son traitement. Ces dispositions ont été étendues en 2005 aux membres des comités d'immeuble.

15. Annexe de l'arrêté n°651 du gouvernement de Moscou du 21 septembre 2004 : «Des comités d'immeuble [*O domovoyh komitetah*]».

des manières diverses dont ils sont effectivement pratiqués, ni des rôles pas toujours conformes aux textes que les chefs d'immeubles ou les présidents de comités d'immeubles endossent. Cependant, leur lecture indique une filiation avec un système administratif antérieur dans lequel l'immeuble est un échelon où l'État souhaite avoir ses interlocuteurs.

Plus que les TSŽ, la municipalité a promu une participation à la marge des habitants et non la construction de l'institution copropriétaire, bien que le législateur eût formellement transféré la gestion de l'immeuble aux propriétaires. Les critiques qu'une sociologue comme Marie-Pierre Lefeuvre a formulées à l'endroit de l'institution copropriétaire en France éclairent sous un autre jour les solutions institutionnelles russes. L'anomalie juridique dans laquelle est restée la copropriété pourrait bien être un moindre mal. En effet, ses travaux mettent en évidence la manière dont le droit de la copropriété s'attache à maintenir la fiction d'une propriété privée individuelle et indépendante. Les risques individuels – chômage, maladie, etc. (et les risques d'impayés de charges qui s'en suivent) – ont un impact direct sur la viabilité économique de la copropriété, mais le droit répugne à achever son «être collectif» :

La copropriété est contraignante, en ce qu'elle oblige à se soumettre à des décisions collectives et implique une solidarité financière (potentielle et non dite en général, criante dans les situations critiques) [...]. Pourtant, statutairement, l'interdépendance entre membres d'un même syndicat est faible. Le droit ne reconnaît que très peu de cas où les membres du syndicat des copropriétaires sont solidairement responsables.

En d'autres termes, les étroites interdépendances entre copropriétaires, notamment financières, sont «refoulées» par le droit. L'auteure y voit la tare originelle de la (co)propriété, la volonté de défendre son essence «non sociale» (Lefeuvre, 2003, p. 74). Or, en Russie, le maintien d'une gestion municipale – même défailante – associée à une perception des charges centralisée a installé les habitants dans le statut d'usagers d'un service public municipal. Il a, du même coup, socialisé les risques d'impayés par l'intermédiaire des budgets municipaux. Il faut surtout souligner combien cette socialisation des risques est l'envers de la politique de privatisation rapide du parc de logements. Si les désavantages du statut de propriétaire dans l'habitat collectif s'étaient fait sentir plus rapidement, les locataires auraient évalué avec plus de circonspection l'opportunité de privatiser leur appartement. En effet, «la conscience des risques, si elle est trop aiguë, freine le désir de propriété» (*ibid.*, p. 78). Il y a donc une certaine logique à ce que la consolidation de l'institution copropriétaire ait été repoussée. Aujourd'hui, la période de privatisation gratuite s'achevant (fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2007, elle fut ensuite repoussée au 1<sup>er</sup> mars 2010 puis au 1<sup>er</sup> mars 2013), elle s'affiche à l'ordre du jour, notamment après l'entrée en vigueur du nouveau Code du logement en mars 2005.

## La copropriété « malgré soi » : saisir la copropriété comme cadre de l'action collective

Le Code du logement fait avancer « l'être collectif » de la copropriété tout en ménageant tant bien que mal les principes de la libre association des copropriétaires. Il fait de l'assemblée générale des copropriétaires « l'organe de gestion de l'immeuble à appartements multiples » (art. 44). Son adoption fut accompagnée d'une loi d'application fixant des échéances précises pour l'ouverture du marché des services de gestion des immeubles. Les copropriétaires furent appelés à convoquer une assemblée générale avant le 1<sup>er</sup> mai 2008 pour s'exprimer en faveur d'un des trois modes de gestion proposés par le Code<sup>16</sup>. La première option consiste à déléguer la gestion de leur immeuble à une « société de gestion » (*upravlaûšaâ kompaniâ*), la seconde à administrer directement l'immeuble par l'intermédiaire de l'assemblée générale (sans former de personne morale), la troisième à se doter d'une « société de propriétaires » (*TSŽ*) assurant la gestion de l'immeuble par l'intermédiaire d'une direction élue parmi les propriétaires eux-mêmes. Le choix du mode de gestion est pris à la majorité simple.

Le droit de la copropriété russe est donc beaucoup moins impératif que son homologue français qui ne réglemente pas dans le détail tous les aspects du fonctionnement des copropriétés. En particulier, on ne trouve pas dans le droit russe l'équivalent du « syndicat des copropriétaires », institution obligatoire en cas d'indivision, disposant d'une personnalité morale. Le droit russe assume encore plus imparfaitement que le droit français la nature éminemment collective de l'immeuble. L'assemblée générale peut se dessaisir de ses fonctions de gestion au profit d'une société de gestion (option 1) durant le mandat de laquelle les propriétaires reprennent leur « vie individuelle ». La sanction qu'ils peuvent appliquer à l'issue de la période est marchande, en choisissant une entreprise concurrente. Le Code du logement ne prévoit pas, comme en France, l'élection d'un conseil syndical assistant le syndic dans sa tâche et contrôlant l'exécution du contrat. Par ailleurs, suite à la décision de l'assemblée générale, les copropriétaires sont individuellement obligés

16. Selon la loi sur l'entrée en vigueur du Code du logement modifiée du 29 décembre 2006, dans les cas où les propriétaires d'un immeuble n'ont pas pris l'initiative d'organiser une assemblée générale pour décider du mode de gestion, les municipalités ont jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2008 pour désigner, par appel d'offres, une société de gestion. La ville de Moscou se passa de l'organisation de tels appels d'offres (sous la surveillance du service fédéral anti-monopole). En effet, selon le Département de la politique du logement, une assemblée aurait eu lieu dans 96% des immeubles entre mars 2005 et janvier 2008. Pourtant, ce chiffre traduit moins l'enthousiasme des propriétaires à s'exprimer sur l'avenir de leur immeuble que l'implication importante des acteurs économiques directement intéressés par l'issue du vote.

de signer un contrat avec cette société. Le contrat s'établit dans une relation bilatérale entre le propriétaire et l'entreprise gestionnaire et non entre cette dernière et une personne morale. La décision de former une personne morale – ici un TSŽ – doit comme auparavant faire l'objet d'une décision positive de l'assemblée générale (option 3). Cependant, le choix de lier son sort à son voisin au sein d'une même personne morale relève d'une décision individuelle : l'adhésion à cette organisation est facultative. Les apparences libérales d'une association d'individus motivés par leur simple « intérêt bien entendu » sont ainsi sauvées. L'association est en réalité « forcée » puisque les copropriétaires non-membres du TSŽ doivent se soumettre aux décisions de sa direction.

Ces développements sur le penchant libéral du droit de la copropriété russe autorisent à interroger les motifs des copropriétaires qui créent un TSŽ. Si rien ne les oblige, ils se reconnaissent, semble-t-il, des intérêts communs. Or, la manière dont les collectifs étudiés se saisissent de cette institution ne paraît que très indirectement s'opérer sur la reconnaissance d'intérêts propriétaires. À entendre Elena, l'engagement en faveur de ce mode de gestion est une réaction défensive :

Aujourd'hui, c'est sans doute l'unique solution pour se protéger de ce qui se passe dans notre État. Moi, j'ai compris cela parfaitement : tu ne veux pas, tu as peur mais tu dois le faire. C'est comme au front. Tu ne veux pas mourir mais il faut bien défendre sa patrie. C'est à peu près la même chose pour moi. Il faut se protéger, soi et ses voisins. Il faut tous ensemble se consolider, se rassembler, tout l'immeuble, et se défendre. C'est à peu près cela. (4 février 2009, au domicile de l'enquêtée)

« Se protéger soi et ses voisins contre ce qui se passe dans notre État », c'est ainsi qu'Elena résume la raison pour laquelle elle a été à l'initiative de la formation de TSŽ dans son immeuble à l'automne 2008. Si l'on en reste à l'expression générale et abrupte d'une défiance envers l'État, l'on risque immanquablement de faire de cet engagement en faveur de la copropriété la conséquence de valeurs abstraites. Or, cet engagement est en réalité fortement tributaire de son histoire récente, de son inscription dans une dynamique de mobilisation collective à l'échelle du quartier et des rapports conflictuels entretenus avec ses interlocuteurs administratifs immédiats.

Alors qu'Elena investissait strictement les limites de son immeuble, son comité d'immeuble rejoint en juin 2006 le « conseil des comités d'immeuble réunis de l'arrondissement de *Levoberežnyj* » qui rassemble, au plus fort de son activité, onze comités. Comme le montre la consultation des archives du comité et du conseil que conserve Elena chez elle, cette convergence élargit notablement les revendications à l'environnement global des immeubles. Les sujets abordés touchent en particulier les choix urbanistiques opérés par l'administration municipale : on l'interpelle sur la construction d'une surface commerciale sur le territoire d'un parc paysager (juin 2007), on exige

l'abandon du projet de construction d'un immeuble de vingt-cinq étages sur l'espace laissé vacant par la démolition d'un immeuble voisin ou le retrait du projet de construction d'un échangeur à proximité du versant nord du massif d'immeubles (courrier au maire de Moscou du 26 juin 2007). Il ressort de la lecture des archives du conseil la vision d'un quartier en totale restructuration où sont remis en cause d'anciens usages du territoire, exacerbant les sujets de discorde entre des collectifs d'habitants et l'administration. C'est donc à cette dynamique antérieure qu'il faut rapporter la décision de créer des copropriétés dans ces immeubles, mais aussi à la série d'événements qui ont marqué la réorganisation des services de gestion immobilière dans le quartier.

À la fin de l'année 2007, une partie du personnel de la régie publique DEZ *Levoberežnyj* est progressivement transférée au sein de la nouvelle structure publique, le service d'ingénierie (*Inženernaâ služba*)<sup>17</sup>. Par une sorte de jeu de chaises musicales, le directeur d'une entreprise sous-traitante de la régie prend la tête d'une société à responsabilité limitée (SARL) portant le même nom que l'ancienne régie publique «DEZ *Levoberežnyj*». Alors que la régie publique, fortement endettée, est mise en sommeil, cette structure privée prend progressivement le relais de l'ancien DEZ. Dans de nombreux immeubles, la transition d'une entreprise à l'autre fut imperceptible. Le relevé de charge a légèrement changé d'en-tête, le sigle SARL (OOO en russe) apparaissant devant le nom de l'ancienne régie. On fit en sorte que le passage de témoin prenne des airs de légalité. La SARL DEZ se posa comme principal organisateur des assemblées générales prévues par le nouveau Code du logement. Les habitants plus avertis du Conseil évoqué plus haut s'en émurent dans une lettre du 14 janvier 2008 adressée au Département de la politique du logement et du parc de logement de la ville de Moscou :

À la fin de l'année 2007, la SARL DEZ *Levoberežnyj* a mené une campagne organisée pour s'imposer comme gestionnaire des immeubles. En ce moment, les «élections» organisées par cette structure se déroulent en rassemblant des signatures «forcées», sur des ordres du jour distribués dans les boîtes aux lettres des habitants. Aucune information n'a été donnée sur l'activité de cette structure, ni sur la nature de l'assemblée qui est organisée, on cache consciencieusement le contrat et les statuts de cette SARL, les habitants ne savent pas pour qui ils «votent», ni qui ils «élisent». On les prive du droit de vote légal et on les oblige à voter par correspondance avant même de connaître le contrat et les statuts (ce qui est illégal) sur des ordres du jour les engageant pour 5 ans, en les menaçant d'arrêter l'entretien de l'immeuble en 2008. Les points 7 et 8 des ordres du jour enfreignent les articles 36 [droit de propriété sur

17. Formé en avril 2007 en vue de l'ouverture des services de gestion immobilière à la concurrence, ce service héberge les prérogatives qui sont restées du ressort de la municipalité, notamment l'entretien des voiries secondaires sillonnant les blocs d'immeubles et des espaces verts. Il distribue également les subventions municipales aux TSŽ et aux sociétés de gestion, publiques comme privées.



la propriété commune des propriétaires de locaux dans un immeuble à appartements multiples] et 37 [détermination des quotes-parts de la copropriété dans l'immeuble à appartements multiples] du Code du logement et les articles 288 [la propriété sur un local d'habitation] et 289 [l'appartement comme objet de propriété privée] du Code civil et *privent complètement et irrévocablement les habitants de leur propriété et de leur bien (leur appartement et leur terre)!!!* (Le rédacteur de la lettre souligne)

Les irrégularités mentionnées ne sont pas spécifiques à l'arrondissement *Levoberežnyj*. Elles furent massives et largement dénoncées par les associations de défense des droits des habitants. Par recoupement des entretiens dans divers quartiers, on s'aperçoit que la gamme des techniques utilisées par les sociétés de gestion pour influencer le résultat des assemblées générales est limitée. Celle que dénonce Elena consiste à intimider les propriétaires en pariant sur leurs faibles connaissances juridiques. On soumettait au vote, en point 7, la gestion déléguée à la SARL «*DEZ Levoberežnyj*» et, en point 8, une alternative aussi absurde et illégale qu'effrayante, à savoir le transfert des droits de propriété des appartements et de la parcelle de terrain à cette même société. En mettant en scène cette alternative artificielle, on incitait ainsi les copropriétaires à se déplacer au bureau de la société pour voter en faveur d'une gestion déléguée (option 2).

Ces irrégularités mentionnées montrent en creux comment les acteurs dominants de la gestion immobilière s'adaptent, au moins formellement, au nouveau cadre législatif tout en maintenant leur position dominante. La création d'un TSŽ se formulera comme une stratégie défensive face à la privatisation accélérée de la gestion immobilière que des collectifs initialement mobilisés observent dans leur quartier. Au sein du Conseil des comités d'immeuble réunis, six – dont celui d'Elena – choisirent de répondre à ces pratiques en organisant des contre-assemblées en faveur de la création d'un TSŽ. Les six initiatives obtiennent la majorité du nombre total des voix, permettant l'enregistrement des TSŽ entre octobre et décembre 2008 auprès du registre des personnes morales.

Si le Code du logement est un texte fort libéral, les modalités de sa mise en œuvre trahirent largement l'esprit du texte. Les usages et appropriations du texte doivent être réévalués à l'aune des vifs conflits suscités par les tentatives des acteurs dominants de la gestion immobilière de contrôler les résultats des votes en assemblées générales. Sa formation s'inscrit, comme une carte à jouer, dans la série des interactions précédentes entre le collectif d'habitants et l'administration et en réaction à la manipulation des votes. Être favorable à la formation d'un TSŽ, dans ce contexte, n'est pas nécessairement se reconnaître un «*intérêt bien entendu*» avec les autres copropriétaires. La conversion des comités d'immeuble en TSŽ met d'ailleurs en tension les bases et modes d'engagement antérieurs.

## La copropriété et ses inconforts : l'exclusion des locataires et la découverte d'un rapport économique à l'immeuble

La « société de propriétaires » exclut, comme son nom l'indique, la participation des autres catégories d'habitants, une division dont on a montré le peu de pertinence et de légitimité qu'elle peut revêtir au vu de la physionomie des communautés de voisinage et de ses modes de représentation. Le mot « propriétaire » semble d'ailleurs poser problème. Lors d'une réunion le 13 mars 2009, les présidents de TSŽ discutent du texte à afficher dans les halls d'entrée pour annoncer une réunion d'information portant sur les derniers épisodes de tension avec la régie et l'administration. Ils hésitent sur l'adresse à inscrire sur l'affichage. Faut-il écrire « Chers propriétaires » (*dorogie sobstvenniki*) ou « Chers habitants » (*dorogie žiteli*) ? On choisit finalement de s'adresser aux habitants plutôt que de restreindre l'adresse aux seuls propriétaires qui, pourtant, sont désormais les seuls décisionnaires. Outre la présence d'une importante minorité d'appartements non privatisés, l'histoire résidentielle des membres du comité explique également cette réticence. Sa présidente n'est en effet qu'une très récente propriétaire, après la privatisation de son appartement en 2006. Pour justifier de son choix tardif, Elena invoque à la fois les craintes vagues que lui inspirait ce statut ainsi qu'une raison plus étonnante :

Pour moi, pour moi personnellement, l'argument le plus important pour lequel j'ai privatisé l'appartement, c'est que nous nous apprêtions à créer un TSŽ, enfin nous y pensions. Ce n'était encore qu'une idée : « Peut-être devrions-nous créer un TSŽ... » [...] Je réfléchissais : présidente et pas propriétaire, c'est impossible. Donc je dois être propriétaire. Pour participer activement. (4 février 2009, au domicile de l'enquêtée)

Le souhait de poursuivre son engagement pour la « cause » de l'immeuble serait, dit-elle, « l'argument le plus important » au moment où le nouveau cadre juridique réoriente la gestion de l'immeuble autour de la figure du propriétaire. Elena privatise son appartement pour s'adapter à la nouvelle donne juridique. La propriété privée n'avait jusqu'alors pas suffisamment d'attrait ni de nécessité à ses yeux. L'exemple d'Elena suggère ainsi que le droit ne vient pas nécessairement organiser une communauté d'intérêts préexistante qui n'aurait pu, dans l'ancien mode de gestion, trouver à s'exprimer. Il participe au contraire à la construction d'un intérêt à la propriété. D'autres situations traduisent encore plus explicitement l'impossible superposition entre le comité d'immeuble et le nouveau système de décision que constitue le TSŽ. Ainsi, un autre membre du comité d'immeuble, lui aussi locataire

d'un appartement municipal, ne peut exercer son droit à la privatisation en raison d'un litige qui l'oppose à son ex-femme. Il ne peut donc se présenter comme membre de la direction du TSŽ. Il a finalement été élu en tant que trésorier, cette fonction n'étant pas réservée aux seuls propriétaires.

Si une continuité fut ainsi judicieusement assurée entre l'équipe du comité d'immeuble et celle du TSŽ, les deux institutions ont des fonctions très différentes. D'un comité d'immeuble «poil à gratter» de l'administration locale, le collectif d'habitants s'engage dans une entreprise de nature économique, avec toutes les incertitudes que comporte ce nouveau champ d'action. La question de la rentabilité de l'opération est brutalement posée, notamment le maintien d'un niveau de charges soutenable et la probité des propriétaires à la tête du TSŽ (gestionnaires ayant mandat pour prendre des décisions au nom des autres copropriétaires). Le TSŽ, association volontaire, est formé sur la base d'un «simple» vote majoritaire en assemblée générale et non sur le principe de l'unanimité. Par ailleurs, le législateur a voulu simplifier au maximum la procédure d'enregistrement des TSŽ au nom du principe de la libre association. On autorise, par exemple, le vote sur l'ordre du jour par correspondance (*zaočnœ sobranie*). Dans ce cas, l'assemblée n'est pas tenue dans un lieu physique où peuvent s'échanger des arguments entre les propriétaires favorables et défavorables. Le comptage des voix est opéré par les initiateurs de l'assemblée eux-mêmes sans qu'aucune instance neutre ne vienne valider le résultat du vote. Les modalités concrètes d'organisation des assemblées générales, que le législateur a voulu simplifier, fragilisent les bases de la légitimité de l'institution. Or, comme il a été dit, cette association d'un type particulier «oblige» ses non-membres. Ainsi, la formation des TSŽ, dans le cas de *Levobereženyj*, a donné lieu à de violents conflits entre ses initiateurs et la minorité contestant la légitimité des directions élues. Il fut particulièrement difficile d'enquêter dans ce contexte tendu. Les présidents de TSŽ refusèrent de me donner le contact de leurs «adversaires» dans l'immeuble, parfois désignés comme une «cinquième colonne»<sup>18</sup>. Ils les identifient purement et simplement aux intérêts du SARL DEZ, utilisant le vocabulaire du complot et de la corruption... Pourtant, leurs opposants utilisent les mêmes modes de disqualification<sup>19</sup>! L'irréalisme des accusations dont ils font l'objet laisse à penser que leur propre vision de l'«adversaire» n'échappe pas au réductionnisme. Il serait vain d'essayer de démêler le vrai

18. Vladimir, 61 ans, retraité travaillant au noir dans une «structure commerciale», propriétaire d'un appartement privatisé, président d'un TSŽ (1<sup>er</sup> février 2009).

19. Dans une plainte adressée au commissariat, Vladimir dénonce la dégradation de sa voiture ainsi que les accusations de corruption dont il a fait l'objet durant une contre-assemblée organisée par ses opposants le 18 janvier 2009. Selon ces derniers, le TSŽ serait une «commande» de l'administration d'arrondissement dont il aurait reçu 84 000 roubles.

du faux dans ces incriminations croisées; leur violence laisse néanmoins penser que la formation du TSŽ a dramatisé les conflits de voisinage en faisant subitement de l'immeuble un objet économique dont les propriétaires sont parties prenantes.

La fragilité de la légitimité de cette institution ressort également des interactions conflictuelles avec l'administration, que le collectif perçoit comme des attaques frontales. Par exemple, à l'occasion d'une réunion avec les autres présidents de TSŽ du quartier, Valentina<sup>20</sup> rapporte l'accrochage qu'elle vient d'avoir avec un fonctionnaire du service d'ingénierie<sup>21</sup>. Celui-ci affirme qu'il a pris sa place à la tête du TSŽ, cette dernière conteste la régularité de cette destitution :

« Vous n'avez qu'un appartement – m'a-t-il dit – et moi, j'en ai 18 puisque je répons des appartements municipaux. » Mais je lui ai répondu : « Moi, je ne répons pas seulement de mon appartement mais de... de 56,60% des personnes qui ont voté pour moi. » (Salle de réunion du conseil des vétérans, 5 février 2009)

La dispute ne porte pas uniquement sur le nombre de voix qu'ils ont réuni sur leur candidature respective. C'est le principe même de l'élection qui est remis en cause par l'administration. Les éléments pour comprendre cette interaction sont minces puisqu'il nous fut impossible d'accompagner le collectif aux convocations de l'administration. Néanmoins, si l'on s'en tient au récit de Valentina, l'administration municipale la renvoie à son statut *individuel* de propriétaire, lui déniaient sa qualité d'élue des propriétaires de son immeuble. À l'inverse, il insiste sur la responsabilité qui incombe à la ville en tant que propriétaire du plus grand nombre d'appartements dans l'immeuble. Ce juriste tient donc à justifier les obstructions qu'il oppose à la présidente. Il témoigne du fait que l'« élévation » d'une simple habitante au statut de gestionnaire ne va pas de soi. Aux yeux de l'administration, il s'agit d'une prérogative exorbitante pour une copropriétaire, nécessitant le patronage de l'administration. À cet égard, durant l'enquête, les président(e)s de copropriété sont convoqués plusieurs fois au siège de l'administration d'arrondissement pour être mis en garde contre les risques qu'ils font courir aux autres habitants en prenant la gestion de l'immeuble sans avoir les compétences requises.

Cette question est prise au sérieux par le collectif qui cherche à s'entourer de professionnels. Le marché est émergent, les entreprises proposant des services de gestion encore rares dans le quartier. Le collectif se tourne

20. Présidente d'un TSŽ d'environ 70 ans, n'a pas accepté d'entretien individuel.

21. En tant que propriétaire d'appartements non privatisés, la municipalité autorise un fonctionnaire du service d'ingénierie à représenter ses intérêts aux assemblées générales et, le cas échéant, à se présenter à la présidence du TSŽ.

donc vers une association de défense des habitants. La juriste qui suivra un temps le collectif les aiguille vers des questions juridiques et économiques anticipées dans leur généralité, mais pas à travers leur dimension experte : la contractualisation avec les fournisseurs d'eau et d'énergie, le montage du dossier pour bénéficier des subventions de la municipalité. Elle les incite surtout à appréhender l'immeuble non plus uniquement comme un lieu de vie mais comme une source de revenus. Elle examine les possibilités d'affichage publicitaire sur les murs. Elle les invite à repérer les locaux commerciaux et caves sur lesquels la mairie n'aurait pas formalisé ses droits de propriété afin de les verser dans la copropriété et d'en tirer, éventuellement, des revenus par la location. La formation d'un TSŽ pousse le collectif à appréhender une gamme d'actions jusqu'alors non envisagées. La reconquête de parties communes est ici directement économique et non plus seulement esthétique. Elle se heurte à des intérêts économiques constitués. En effet, suite à la municipalisation des immeubles en 1992, l'administration municipale a obtenu la maîtrise des caves ou des combles des immeubles, les a souvent vendus ou loués à des entreprises ou particuliers. Le Code du logement et la récente jurisprudence donnent des arguments juridiques supplémentaires aux copropriétaires pour faire reconnaître comme partie commune ces locaux et en disposer. Ces revendications sont une source supplémentaire de tensions entre les TSŽ de *Levoberežnyj* et l'administration.

Les actions adverses ont eu raison de la tentative du collectif de *Levoberežnyj* de gérer de manière autonome leur immeuble. Lors d'une seconde série d'entretiens en 2010, on assista à un reflux de la mobilisation. Les TSŽ devenaient des personnes morales en sommeil. Le collectif, qui ne se réunissait plus, reportait à un futur indéterminé le choix d'un nouveau gestionnaire. Cet exemple pourrait être confronté à des formations de TSŽ plus heureuses (notamment dans le parc neuf où tous les propriétaires ont acheté leur appartement). Cependant, la description détaillée de ce cas met en lumière la gageure pour les « profanes » de convertir des engagements habitants en vision gestionnaire et les résistances de l'administration à laisser s'échapper un domaine de ses prérogatives et de son pouvoir.

\*\*\*

Soumis à des charges aux montants identiques, représentés par des organes communs (chefs, comités d'immeuble), les propriétaires d'appartements privés et les locataires d'appartements municipaux se sont longtemps confondus dans leur statut d'usagers insatisfaits d'une gestion municipale en crise. Dans la filiation d'institutions soviétiques, les défaillances de la gestion immobilière

ainsi que les revendications matérielles qu'elle suscitait étaient traitées dans une relation routinisée de type politique, notamment par l'intermédiaire de représentants élus par les habitants. Enjoignant les copropriétaires à se prononcer sur le mode de gestion de leur immeuble, le Code du logement a surtout constitué, pour les pouvoirs publics, une injonction à se conformer à la norme «contractuelle». Faute de faire converger des intérêts préexistants, il contribue à construire des intérêts collectifs propriétaires par le simple fait de remettre en cause les garanties que recouvrait la gestion municipale des immeubles, même médiocre, aux yeux des habitants. En outre, le collectif de *Levoberežnyj* n'a investi cette institution qu'à l'issue d'une progressive dégradation de la relation politique qui le liait à son administration, preuve que l'engagement en copropriété n'est pas suscité par la reconnaissance d'intérêts spécifiquement propriétaires mais par un nouvel arrangement où les collectifs antérieurs «conserve[nt] quelque chose de [leurs] propriétés anciennes et de [leur] ancienne destination» (Boltanski, 1982, p.58).

## Références bibliographiques

- BOLTANSKI Luc, 1982, *Les Cadres*, Paris, Minuit.
- BONNEVILLE Marc et TROUCHENKO Olga, 2001, *L'émergence d'un marché immobilier en Russie*, Paris, L'Harmattan.
- BURDENKOVA Elena éd., 2010, *Žilišnoe hozâjstvo i bytovoe obsluživanie nasele-niâ v Rossii* [Économie communale et services aux particuliers en Russie], Moscou, Rosstat.
- CHAIGNEAU Aurore, 2008, *Le droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz.
- à paraître, «La création des copropriétés en Russie. Le droit à l'épreuve de son usage», *Droit et société*.
- FRIEDGUT Theodore H., 1979, *Political Participation in the USSR*, Princeton, Princeton University Press.
- GOURCY Constance (de) et PINSON Daniel, 2005, «Construire la civilité. Deux copropriétés résidentielles aixoises», *La société des voisins*, B. Haumont et A. Morel éd., Paris, MSH.
- HAUMONT Bernard, 2005, «Préface. Entre public et privé : des espaces et des lieux», *La société des voisins*, B. Haumont et A. Morel éd., Paris, MSH.
- HENDLEY Kathryn, 2009, «Resolving problems among neighbours in post-soviet Russia. Uncovering the law of the pod"ezd», *Legal Studies Research Paper Series*, Paper n°1097, 26 septembre, en ligne [[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1479558](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1479558)], consulté le 30 décembre 2012.
- LEFEUVRE Marie-Pierre, 1999, *La copropriété en difficulté. Faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigues, L'Aube/SECPB.

- LE HUÉROU Anne, 1998, «Deux “comités de quartier” en Russie : la (ré) invention d’une forme de participation politique?», *Revue d’études comparatives Est-Ouest*, vol.XXVIII, n°1, p.35-68.
- MICHEL Hélène, 2006, *La cause des propriétaires. État et propriété en France, fin XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Belin.
- RICHARD Hélène, 2008, «Du troc au marché. Le marché immobilier à Moscou», *Autrepart. Revue des sciences sociales du Sud*, n°48, p.87-100.
- TOCQUEVILLE Alexis (de), [1835], *De la démocratie en Amérique*, Paris, GF Flammarion, 1981.
- VASIL’EVA Elena, 2007, «Otnošenje k svoemu žilišu [le rapport à son logement]», Rapport en ligne de la Fondation pour l’opinion publique [[http://bd.fom.ru/report/cat/home\\_fam/hosehom/do74623](http://bd.fom.ru/report/cat/home_fam/hosehom/do74623)], consulté le 29 novembre 2011.